

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

XIVe KAMER

A R R E S T

**nr. 265.671 van 5 februari 2026
in de zaak A. 242.562/XIV-39.614**

In zake: de NV D.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Christian Lemache
kantoor houdend te 3800 Sint-Truiden
Tongersesteenweg 60
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de KERKFABRIEK ONBEVLEKT HART VAN MARIA
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Johan Verstraeten
kantoor houdend te 3000 Leuven
Fonteinstraat 1A, bus 501
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 23 juli 2024, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de kerkraad van de Kerkfabriek Onbevlekt Hart van Maria van 23 mei 2025, waarbij in het kader van de overheidsopdracht voor werken met als voorwerp “herstellingswerken aan en vernieuwen van de dakbedekking van een kerk (schip en koor),” wordt beslist om de opdracht te gunnen aan de bv B.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur Anke Meskens heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden 19 november 2025.

Kamervoorzitter Geert Debersaques heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Andy Beelen, die *loco* advocaat Christian Lemache verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Arend Willems, die *loco* advocaat Johan Verstraeten verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Eylenbosch heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De aanbestedende overheid schrijft een overheidsopdracht uit voor werken met als voorwerp: “Herstellingswerken aan en vernieuwen van de dakbedekking van een kerk (schip en koor).”

3.2. Drie offertes worden ingediend, waaronder die van de verzoekende partij.

3.3. Op 20 april 2024 beslist de aanbestedende overheid de opdracht te gunnen aan de verzoekende partij.

De bv B. dient bij de aanbestedende overheid bezwaren in tegen deze gunningsbeslissing.

3.4. Op 2 mei 2024 brengt de aanbestedende overheid aan de verzoekende partij haar beslissing ter kennis om de gunningsbeslissing van 20 april 2024 “te schorsen”, alsook om “de nodige tijd te nemen om bedoeld document van [nv B][bedoeld wordt: het bezwaar] te evalueren en te verwerken en te integreren in een nieuw gunningsbesluit.”

3.5. Op 23 mei 2023 beslist de aanbestedende overheid de opdracht te gunnen aan de bv B., hierna “de gekozen inschrijver” genoemd.

Dit is de bestreden beslissing.

IV. Verzoek tot vertrouwelijke behandeling van bepaalde stukken

4. Geen van de partijen vraagt de vertrouwelijke behandeling van de neergelegde stukken.

V. Onderzoek van het eerste onderdeel van het vierde middel

Standpunt van de partijen

5. De verzoekende partij voert in het verzoekschrift een vierde middel aan, dat “is afgeleid uit de schending van het bijzonder bestek herstellingswerken aan en vernieuwen van de dakbedekking van een kerk (schip en koor) en van het beginsel *patere legem*, van art. 35 e.v. van [het koninklijk besluit van 18 april 2017 ‘plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren’ (hierna: het koninklijk besluit van 18 april 2017)], van de materiële- en formele motiveringsplicht, van het zorgvuldigheidsbeginsel.”

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij vast dat de ontwerper in het eerste gunningsverslag – hetgeen leidde tot de eerste gunningsbeslissing –, zowel een abnormaal hoge als een abnormaal lage

eenheidsprijs identificeert in de offerte van de gekozen inschrijver, terwijl in het tweede gunningsverslag – hetgeen heeft geleid tot de bestreden beslissing – de bemerking aangaande de abnormale lage prijs niet meer te bespeuren is. Dit laatste betreft de prijs voor post 31.2.2. kapconstructies – kepers 6 x 7cm. Dit wekt verbazing want in de klacht van de gekozen inschrijver is omtrent de kwalificatie van de betrokken prijs voor post 31.2.2. kapconstructies – kepers 6 x 7cm als abnormaal laag, nergens sprake en in de bestreden beslissing is ook nergens te lezen waarom de expliciete bemerking opgenomen in het eerste gunningsverslag zich ineens niet meer zou stellen.

Zij betoogt vervolgens dat de aanbestedende overheid toepassing had moeten maken van de artikelen 35 en volgende van het koninklijk besluit van 18 april 2017, wat zij niet heeft gedaan. De gekozen inschrijver is niet over deze abnormale prijs bevraagd, er is bijgevolg van hem ook geen schriftelijke verantwoording bekomen, de aanbestedende overheid heeft die verantwoording dan ook niet beoordeeld en nog minder op gemotiveerde wijze beslist dat deze zou volstaan. Volgens de verzoekende partij belet het feit dat de totaalprijs van de offerte hoog was – zoals nog in het eerste gunningsverslag is vermeld –, niet dat er een onderzoek en bevraging had dienen te geschieden voor de kwestieuze abnormale lage prijs voor post 31.2.2. Zij wijst erop dat het te dezen gaat over de kepers die bevestigd dienen te worden op de bestaande (te herstellen en te vernieuwen) dakstructuur, hetgeen een elementair onderdeel is binnen de opdracht en ook een onderdeel waarvan de prijs – o.a. vanuit oogpunt van latere stabiliteit, veiligheid, sterkte van de draagstructuur – voldoende hoog dient te zijn. Het betreft derhalve allesbehalve een "verwaarloosbare post" in de zin van de artikelen 35 en 36 van het koninklijk besluit van 18 april 2017.

6. De verwerende partij antwoordt in de memorie van antwoord dat na de klacht van de gekozen inschrijver, zich een nieuwe beoordeling opdrong. Daar de klacht geen betrekking had op het prijs criterium, was een nieuwe beoordeling aangaande de prijzen van de inschrijvers niet aan de orde. Ten gevolge van deze nieuwe beoordeling, bleek de offerte van de gekozen inschrijver de hoogste score te behalen. Aangezien diens prijs duurder was dan die van de

verzoekende partij, en de aanbestedende overheid dienvolgens gehouden was om in zee te gaan met een inschrijver wiens offerte een hogere kostprijs bedroeg, drong een prijsonderzoek naar een abnormaal lage eenheidsprijs zich niet op.

7. Het auditoraat besluit op grond van de volgende overwegingen dat het eerste middelonderdeel van het vierde middel, gegrond is:

“6. Voor wat de abnormaal lage eenheidsprijs van de thans gekozen inschrijver bij post 31.2.2 ‘kapconstructies – kepers 6x7 cm’ betreft, moet met de verzoekende partij worden vastgesteld dat deze opmerking niet is hernomen in het nieuwe gunningsverslag, dat integraal deel uitmaakt van de bestreden beslissing.

[...].

Uit het administratief dossier blijkt niet dat de prijzen naar aanleiding van de nieuwe gunningsbeslissing aan een nieuw algemeen prijsonderzoek zijn onderworpen.

Uit het voorgaande volgt dat de offertes van de inschrijvers niet aan een nieuw prijsonderzoek zijn onderworpen, en uit de bewoordingen in de bestreden beslissing blijkt bovendien dat het prijsonderzoek uit het voorgaande gunningsverslag door de verwerende partij uitdrukkelijk wordt bijgevalen, zoals de verwerende partij in de memorie van antwoord overigens ook zelf bevestigt.

In het initiële gunningsverslag heeft de verwerende partij de eenheidsprijs van [de gekozen inschrijver] voor post 31.2.2 ‘kapconstructies 6x7 cm’ als abnormaal laag beschouwd.

Wanneer de aanbestedende overheid een prijs als schijnbaar abnormaal beschouwt, is hij er overeenkomstig artikel 36, §2 van het koninklijk besluit [van 18 april 2017] toe gehouden om een inschrijver over de abnormaal geachte prijs een schriftelijke verantwoording te vragen.

7. *In casu* zijn er wel degelijk elementen voorhanden die de verwerende partij ertoe hadden moeten brengen om een nader onderzoek in de zin van artikel 36, §1 van het koninklijk besluit [van 18 april 2017] naar de eerder vastgestelde abnormaal lage eenheidsprijs voor post 31.2.2 ‘kapconstructies 6x7 cm’ te verrichten, vermits de verwerende partij eerder zelf heeft vastgesteld dat deze prijs een abnormaal karakter vertoont, en noch uit dit gunningsverslag, noch uit enig ander stuk blijkt dat zij die beoordeling opnieuw heeft verricht en op basis daarvan eventueel zou hebben kunnen aangenomen dat deze post toch geen abnormaal karakter zou vertonen. De verwerende partij betwist overigens niet het niet-verwaarloosbaar karakter van deze post.

In die omstandigheden toont de verwerende partij, alvast wat betreft de abnormale eenheidsprijs bij post 31.2.2 waarmee de offerte van de gekozen inschrijver is behept, niet aan dat zij voorafgaand aan het nemen van de gunningsbeslissing de op haar rustende plicht om ook de eenheidsprijzen aan een zorgvuldig onderzoek te onderwerpen, heeft nageleefd.

In zoverre de verwerende partij in haar memorie van antwoord argumenteert dat zij er op basis van de gunstige rangschikking van de gekozen inschrijver toe gehouden was om de opdracht aan die laatste toe te wijzen, ondanks de hogere offerteprijs van de gekozen inschrijver, en een prijsonderzoek zich naar de abnormaal lage eenheidsprijs zich om die reden niet opdrong, moet vooreerst worden vastgesteld dat die argumentatie geen steun vindt in het gunningsverslag of in het administratief dossier, zodat het om een motivering *post factum* gaat.

Ook kan de enkele omstandigheid dat de totaalprijs van de offerte van de gekozen inschrijver hoog is, zoals in het initiële gunningsverslag wordt overwogen, niet tot de vaststelling leiden dat deze inschrijver in staat is om voor de betrokken posten de opdracht op kwalitatieve wijze uit te voeren, noch dat de mededinging door de abnormaal laag lijkende prijzen niet zou zijn verstoord, en dat het normdoel van het verplichte prijsonderzoek zou zijn bereikt.

Het onderzoek naar de schijnbaar abnormale totaalprijzen en het onderzoek naar de schijnbaar abnormale eenheidsprijzen [...] worden immers volledig onafhankelijk van elkaar uitgevoerd.

Dit argument vormt derhalve geen deugdelijk motief om ten aanzien van de offerte van de gekozen inschrijver te stellen dat de eenheidsprijs van de gekozen inschrijver niet aan een nader onderzoek moest worden onderworpen.”

Na kennisneming van het verslag van het auditoraat beperkt de verwerende partij zich in haar laatste memorie tot het uiteenzetten waarom, volgens haar, er reden(en) zijn voor de afwijkende lage eenheidsprijs van de gekozen inschrijver voor de betrokken post. Met deze voor het eerst in de laatste memorie uitgedrukte motieven, mag geen rekening worden gehouden. Deze “hermotivering” vindt geen steun in de motieven uitgedrukt in de bestreden beslissing.

Aldus heeft de verwerende partij niet de gelegenheid benut die een laatste memorie biedt om nog een andere visie op de beoordeling door het auditoraat weer te geven.

De Raad van State ziet geen reden om het anders te zien dan het auditoraat en bevindt aldus, na eigen onderzoek, de redenering van het auditoraatsverslag bijvallend, in de aangegeven mate het eerste middelonderdeel van het vierde middel, gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de kerkraad van de Kerkfabriek Onbevlekt Hart van Maria van 23 mei 2025, waarbij in het kader van de overheidsopdracht voor werken met als voorwerp “herstellingswerken aan en vernieuwen van de dakbedekking van een kerk (schip en koor),” wordt beslist om de opdracht te gunnen aan de bv B.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op vijf februari tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, XIVE kamer, samengesteld uit:

Geert Debersaques,	kamervoorzitter,
Kaat Leus,	staatsraad,
Patricia De Somere,	staatsraad,
bijgestaan door	
Joris Casneuf,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Joris Casneuf

Geert Debersaques